Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2019 blev i sag nr. 91327:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1949. Klageren overtog ejendommen den 20/3 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/11 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"8.11 Ventilation UN Ventilation af tagrummene vurderes til at være utilstrækkelig"

I klageskema af 14/9 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**
Manglende undertag:
I tilstandsrapporten har vi en UN med noten: manglende ventilering af loftsrummet.
Vi undersøger forholdet og kan konstatere at der er lysindfald langs hele tagrygningen samt i gavlen.
Vi kan også se ståltaget men regner med det er helt i orden da der jo ikke er påtalt noget om dette i tilstandsrapporten.
Vi bliver først i 2016 under en renovering gjort opmærksom på at det manglende undertag er et stort problem.
Halvdelen af huset har ingen undertag og den anden halvdel har undertag af matrialer som suger fugt.
Det er min påstand at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten EF-03. (da byggesagkyndig uden problemer kunne konstatere det manglende undertag) men vælger i stedet at lægge det under UN.

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Jeg vil opnå at Alka anerkender forholdet som dækningsberettiget af ejerskifteforsikringen.

Udbedring af skaden, nyt tag udført på lovlig vis samt udbedring af overfladeråd på tagspærrene."

Selskabet har i brev af 23/10 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager tegnede den 20. marts 2008 ejerskifteforsikring i Alka Forsikring for ejendommen … i … på baggrund af en tilstandsrapport udfærdiget den 8. november 2007. Der er tale om en ejendom i et plan opført i 1949. Forsikringen indeholder den lovbefalede dækning og er tegnet for en 10-årig periode med en selvrisiko pr. skade på 10.000 kr.

Klager anmeldte den 9. maj 2016, at ejendommen manglede undertag og Alka Forsikring rekvirerede besigtigelse ved firmaet [taksationsfirma], som foretog besigtigelse den 20. maj 2016.

Alka Forsikring meddelte ved brev af 15. juli 2016, at det manglende undertag ikke var dækket på forsikringen, da der af tilstandsrapporten fremgik en UN bemærkning om manglende ventilering af taget, som såfremt dette var undersøgt på overtagelsestidspunktet også havde afsløret det manglende undertag.

Ved mail af 24. maj 2017 ankede klager selskabets afgørelse med henvisning til, at forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da UN kommentaren vedrørte ventilation, hvorimod det manglende undertag ikke var nævnt.

Alka Forsikring kontaktede taksator fra [taksationsfirma] for en nærmere redegørelse og fastholdt på baggrund af oplysningerne ved brev af 29. maj 2017 den trufne afgørelse.

Sagen er nu indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. For forsikringen gælder betingelserne EF – 02.
…
Det er ubestridt, at ejendommen mangler undertag, samt at der med den aktuelle tagkonstruktion af metalplader burde være oplagt undertag.

Tilstandsrapportens afsnit om tagkonstruktion omtaler ikke det manglende undertag, men anfører alene karakteren UN for manglende ventilation af tagrummet.

Selvom det forekommer overraskende, at forholdet ikke blev opdaget før mere end 8 år efter ejendommens overtagelse, og trods det forhold, at det manglende undertag formentlig ville være opdaget, såfremt der var foretaget udbedring af ventilationsforholdene, er det således ikke et forhold, som klager har haft mulighed for at tage i betragtning ved købet af ejendommen.

Vi er derfor indstillet på at dække det manglende undertag.

For så vidt angår klagers krav om nyt tag, må vi dog fortsat afvise, at det er dækningsberettiget på forsikringen, idet taget ikke fejlede noget ved overtagelsen og selskabet bekendt fortsat ikke fejler noget og derfor med overvejende sandsynlighed vil kunne genlægges efter oplægning af undertag.

Overfladeråd på tagspærene kan vi heller ikke tilbyde at dække på forsikringen, idet dette forhold må henføres til fugtforholdene i tagrummet, som må tilskrives den manglende ventilation, som er specifikt nævnt i tilstandsrapporten med karakteren UN.

Karakteren UN betyder 'bør undersøges nærmere' og beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Der kan være tale om en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares og hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen."

Klageren har i mail af 13/11 2017 til nævnet fremsendt en udtalelse fra sin tømrer, der bl.a. har anført:

"Konklusion:
Tagplader kan ikke genbruges. Da der ikke er et system i hvor skruerne er placeret på taget. Der er monteret skruer i underkant, overkant og midt på tagstensprofilerne. Jeg henviser til billederne nr. 2656, 2657 og 2662.

Taglægterne er ikke monteret korrekt efter monteringsanvisning. Se dokument for montagevejledning. Taglægterne på taget er monteret med forskellig måleafstand. Her henviser jeg til billede nr. 1795 og 1796.

Vedr. råd og svamp i konstruktionen, se billede nr. 1802 og 1803. Her kan man se at vand og fugt har skadet spær, lægter og træfiberplader pga. manglende undertag. Der er således også monteret skruer direkte ned i træfiberpladerne.

Jeg anbefaler at stålplader, lægter og træfiberplader afmonteres og kasseres. Dernæst gennemgåes spær konstruktionen og muligvis udskiftes der spær pga. råd. Derefter behandles spær konstruktionen mod svamp.

Vedr. den nævnte UN i rapporten kan jeg konstatere at udluftning ved udhænget er korrekt.

Udførelse af ny tagkonstruktion efter gældende regler for stålplader:

Anslået pris kr. 375.000,00 ind. moms"

Selskabet har i brev af 2/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I fortsættelse af mit brev af 28. november 2017 kan jeg oplyse, at vi nu har fået svar fra vores samarbejdspartner [taksationsfirma], som i sin tid foretog besigtigelse og vurdering for selskabet.

[Taksationsfirmas] konsulent bekræfter, at de eksisterende tagplader formentlig ikke vil kunne genoplægges.

Selskabet er således indstillet på, at der i forbindelse med den allerede anerkendte udbedring af det anmeldte forhold i form af oplægning af undertag, også dækkes oplægning af nye tagplader svarende til de eksisterende.

> Selskabet ønsker imidlertid i den forbindelse, at der indhentes et alternativt tilbud på arbejdets udførelse fra anden entreprenør.
>
> Vi må derfor bede klager om at sørge for dette og fremsende det alternative tilbud til selskabet.
>
> For så vidt angår de mulige skader i tagkonstruktionen i form af råd/svamp fastholder [taksationsfirma] – uagtet det af klagers entreprenørs anførte – at den i tilstandsrapporten UN bemærkning om manglende ventilation af tagkonstruktionen (som der angiveligt ikke er fortaget udbedring af i de forløbne 8 år) vil have været medvirkende til opfugtningen af træværket og deraf følgende råd og svamp.
>
> Derudover bemærker [taksationsfirma], at mulig svamp i konstruktionen skal anmeldes til bygningsforsikringen, idet forholdet kan være dækket af denne.
>
> Vi må således fastholde, at vi på det foreliggende grundlag ikke kan tilbyde dækning af eventuelle fugtskader (svamp/råd) i tagrummet, da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten."

Til dette har klageren fremsendt mail af 25/1 2018 fra sin tømrer, hvori det bl.a. er anført:

> "I henhold til brev fra ankenævnet d. 2. januar 2018, vil jeg som tømrermester med 35 års erfaring, stadig bestride at udluftningen, UN bemærkning om manglende ventilation til tagkonstruktionen ikke er korrekt.
>
> På de to vedhæftede billeder ses at der er ventilation af tagkonstruktionen imellem taget og spær. På grund af råd og svamp i lægter og spær, som er forårsaget af douglas plader oplagt på spær, som er brugt som undertag visse steder, men er opfugtet med vand og trukket ned i spær konstruktionen.
>
> Hvis undertaget havde været etableret korrekt, var der ikke kommet svamp og råd i spær konstruktionen."

Hertil har selskabet i brev af 4/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "I fortsættelse af mit brev til Ankenævnet af 22. februar 2018 skal jeg hermed vende tilbage med de seneste bemærkninger fra vores samarbejdspartner [taksationsfirma], som i sin tid foretog besigtigelse og vurdering for selskabet.
>
> Jeg vedlægger korrespondancen mellem selskabets skadebehandler og [taksationsfirma], hvoraf det fremgår, at råd og svamp som regel opstår på grund af manglende ventilering kombineret med fugt enten fra indeklimaet eller fra kondensering.
>
> Det kan også opstå som følge af utætheder i tagkonstruktionen, men såfremt dette var tilfældet, ville der sandsynligvis være trængt vand ned i boligen. Da der ved besigtigelsen intet var der indikerede dette fastholdt [taksationsfirma], at såfremt der havde været tilstrækkelig ventilering i

klagers tagkonstruktion ville der sandsynligvis ikke være konstateret svamp og råd i konstruktionen, uanset der manglede undertag.

Da den manglende ventilation er bemærket i tilstandsrapporten med UN, som betyder, at forholdet *'bør undersøges nærmere, idet der kan være tale* om *en alvorlig skade, hvorfor art omfang og konsekvenser altid bør afklares',* må vi fastholde, at udbedringen af dette forhold ikke kan dækkes på forsikringen.

Vi bemærker i den forbindelse, at vi har anerkendt at dække oplægning af undertag og som en følge til dette også nye tagplader."

Klageren og selskabet har haft korrespondance om udgiften til etablering af et undertag. Klageren har indsendt to tilbud på henholdsvis 415.725 kr. og 375.000 kr. inklusive moms, som selskabet har fundet for høje. Selskabet har bedt sin håndværker besigtige og udfærdige et tilbud, og selskabet har herefter tilbudt klageren en erstatning på 297.500 kr. inklusive moms. Klageren har i mail af 15/10 2018 til nævnet bedt selskabet præcisere, hvad tilbuddet fra selskabets håndværker omfatter. Selskabet har i brev af 12/11 2018 bl.a. anført:

"Tilbuddet har som meddelt den 22. august 2018 taget udgangspunkt i de 169 m2 (beboelse, udhus og udestue) og indeholder:

- Nedtagelse og fjernelse af eksisterende stålplader og lægter.
- Afmontering og genopsætning af eksisterende tagrender.
- Montering af diffusionsåbent undertag, klemlister og lægter.
- Oplægning af nyt ståltag, nye vindskeder og nye inddækninger omkring ovenlysvinduer. Vindstop er inkluderet.

Tilbuddet omfatter ikke efterisolering (merisolering i forhold til nuværende isolering),"

Klageren har i mail af 1/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Hvad angår Isolering må jeg så henvise til lovliggørelse såfremt bygningsdelen er beskadiget (Alka konkluderer at isoleringen ikke er skadet) hvor har man så den viden fra??

Da vi i 2016 påbegyndte renoveringen af en del af stuehuset kunne vi konstatere at isoleringen som lå tættest ud til tagpladerne var opfugtet og mon ikke også det gør sig gældende på resten af bygningsdelen?

Min påstand er at det er en følgevirkning ligesom råd og svamp i spærrene også er en følgevirkning af den primære årsag manglende/forkert undertag se **skrivelse d. 25 januar 2018** i den forbindelse kan man stille spørgsmålstegn ved at taksator i sin skadesrapport ikke har fundet anledning til at nævne, at den del af huset hvor der var undertag, var der benyttet uegnede matrialer (Douglasplader) som ligeledes kan forrette stor skade på bygningen.

Min påstand er hermed at der er tale om en konstrukstionsfejl med nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ud fra de betragtninger vil jeg også fastholde at forholdet i tilstandsrapporten UN er klart forkert og meget misvisende beskrevet.

Ventilation af tagrummet vurderes utilstrækkeligt: men ikke et ord om fejlkonstruktion af taget??? Et forhold som en byggesagkyndig som udfærdigede tilstandsrapporten, jo netop burde være opmærksom på i stedet for at blot at skrive utilstrækkelig ventilering.

På trods af udtaleser og billeddokumentation fra fagmand og på trods af at der foreligger produktbeskrivelser fra producenter af ståltage om at der på den type ståltage skal etableres undertag for at hindre kondensering.

Jeg fastholder ligeledes at Alka skal afholde udgifterne til udbedring af råd og svamp og ligeledes isolering som opfylder lovens krav., da det må tilskrives som følgevirkning fra den primære årsag manglende/ forkert undertag. Fejlkonstruktion."

Selskabet har fremsendt brev af 23/1 2019 til nævnet med yderligere kommentarer.

Nævnet har fået forelagt korrespondancen og bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af skaderapport af 15/7 2016 udarbejdet for selskabet af et taksationsfirma fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse og vurdering af forhold:**
Ved besigtigelsen er forsikringstager i gang med at få renoveret sin bolig indvendigt. I den forbindelse opdages, at der mangler undertag under ståltagpladerne.

Tagpladerne som vurderes som lindab plader eller lign., kondenserer på undersiden hvorfor producenterne anviser i deres beskrivelse, at der skal være undertag under pladerne som sikre, at der ikke tilkommer utilsigtet vand til konstruktionen under tagpladerne.

Ståltagplader behøver dog ikke undertag hvis de ligges direkte på det gamle tag, men det er ikke tilfældet på forsikringstagers bolig.

Ved besigtigelsen bliver vi oplyst om, at taget var pålagt af tidligere ejer. Vi kender ikke tidspunktet for oplægningen, men taget formodes, at være mellem 10 og 15 år gammel. Flere steder kan der på tagspær ses løbere efter kondenseret vand og der kan et enkelt sted konstateres plamage af en eller anden slags. Forsikringstager er gjort opmærksom på, at forholdet som umiddelbart ligner en svampeart ikke er dækket via ejerskifteforsikringen da tagets manglende ventilering er beskrevet med UN, samt det faktum, at forholdet ikke vurderes, at have været tilstede ved overtagelsen.

Forholdet som manglende undertag er ikke dækket med henvisning til Forsikringsbetingelserne EF-03 pkt. 5.1
Forhold beskrevet som UN i tilstandsrapporten, betyder undersøges nærmere. Hvis dette forhold var undersøgt nærmere ville problemet vedr. tagkonstruktionen være blevet klarlagt."

Af mail af 18/4 2018 fra taksationsfirmaet til selskabet fremgår bl.a.:

"Råd og svamp opstår som regel på grund af manglende ventilering tilsat fugt fra indeklimaet eller kondensering på kolde overflader.
Det kan også ske som følge af utæthed i tagkonstruktionen, men havde det været tilfældet ville der sandsynligvis have været trængt vand ned i beboelsen.
Der var intet der indikerede dette ved besigtigelsen.

Da fugt fjernes ved tilstrækkelig ventilering, vil der sandsynligvis ikke være råd og svamp i spærkonstruktionen uagtet at der er manglende undertag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvornår skal skaden være sket, konstateret og anmeldt
3.1. Forsikringen dækker skader/skaderisici som var tilstede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker forsikringen
4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5. Hvad dækker forsikringen ikke
5.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.
Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
7.2. Erstatningsberegning

7.2.1. Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

7.2.2. Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede bygning den 20/3 2008 og anmeldte den 9/5 2016, at der i den ene halvdel af tagrummet manglede et undertag under ejendommens ståltag og i den anden halvdel var et undertag af Douglas krydsfinerplader. Selskabet besigtigede den 20/5 2016 og konstaterede løbere efter kondenseret vand på tagspær og et enkelt sted en plamage, som kunne være et svampeangreb.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige med UN bemærket, at "Ventilation af tagrummet vurderes at være utilstrækkelig".

Selskabet har i første omgang afvist at yde dækning med henvisning til, at det var blevet klarlagt, at der manglede undertag, hvis klageren havde fået undersøgt ventilationsforholdene nærmere, som tilstandsrapporten anbefalede. Selskabet har under sagens behandling ved nævnet anerkendt, at tilstandsrapporten ikke beskriver et manglende undertag, og har givet dækningstilsagn til etablering af et undertag. Selskabet har indhentet et tilbud på 297.500 kr. inklusive moms, som det har tilbudt klageren i erstatning.

Klagerens krav er herefter, at selskabet dækker udgifterne til udbedring af råd og svamp i spær og skadet isolering samt udgifterne til vindstop og efterisolering, som opfylder gældende krav i bygningsreglementet. Hun har henvist til, at hendes tømrer har konstateret, at der er korrekt udluftning ved udhæng, at der er ventilation imellem taget og spær, og at råd og svamp er forårsaget af fugt fra krydsfinerpladerne, der er trukket ned i spærkonstruktionen.

Selskabet har afvist at yde dækning for disse udgifter med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning om den utilstrækkelige ventilation af tagrummene og til, at forsikringen ikke dækker lovliggørelse af isolering til gældende krav.

9. 91327

Selskabets eksterne taksator har oplyst, at "Råd og svamp opstår som regel på grund af manglende ventilering tilsat fugt fra indeklimaet eller kondensering på kolde overflader … Da fugt fjernes ved tilstrækkelig ventilering, vil der sandsynligvis ikke være råd og svamp i spærkonstruktionen uagtet at der er manglende undertag".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at ventilationsforholdene i taget ikke har været hovedårsagen til eventuelle råd- og svampeskader i tagkonstruktion og opfugtet isolering. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den bygningssagkyndige med UN har noteret, at ventilationen i tagrummene vurderes at være utilstrækkelige, og at klageren ikke har etableret yderligere ventilation. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at opfugtning af bygningsdele og råd og svamp sædvanligvis opstår som følge af, at fugten i tagrummet ikke bortventileres. Det, som klagerens tømrer har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Erstatningen fastsættes ifølge forsikringsbetingelserne punkt 7.2.1 til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Nævnet finder, at vindstop og efterisolering er forbedringer, som der ikke er dækning for på forsikringen.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

10. 91327

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Svend Bjerg Hansen